Deutscher Bundestag **Drucksache 18/11486**

18. Wahlperiode 08.03.2017

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Lisa Paus, Christian Kühn (Tübingen), Dr. Gerhard Schick, Britta Haßelmann, Dr. Thomas Gambke, Sven-Christian Kindler, Dr. Tobias Lindner, Corinna Rüffer und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Share Deals am deutschen Portfoliomarkt

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung erfasst in der Datenbank Wohnungstransaktionen seit 1999 Transaktionen von großen Wohnungsportfolios ab 800 Wohnungen und seit dem 2. Halbjahr 2006 zusätzlich Transaktionen kleinerer Wohnungsportfolios zwischen 100 und 800 Wohnungen. Die Datenbank basiert auf systematischen Recherchen unterschiedlicher Print- und Internetquellen. Der Handel mit Mietwohnungsbeständen und Wohnungsunternehmen übertrifft alle Rekorde.

Das Transaktionsvolumen am Immobilienmarkt stieg bis 2015 stetig an – von 13,4 Mrd. Euro 2009 auf 79 Mrd. Euro 2015. Immobilien zirkulieren zunehmend zwischen wenigen großen Marktteilnehmern. Der Anteil von Wiederverkäufen an den gesamten Transaktionen großer Wohnungsbestände erreichte 2011 sowie im ersten Halbjahr 2015, laut dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR), den Spitzenwert von 94 Prozent.

Immobilientransaktionen unterliegen grundsätzlich der Grunderwerbsteuer, wobei die Einnahmen an die Länder gehen. Dies gilt vor allem dann, wenn das Grundstück selbst direkt vom Käufer erworben wird (Asset Deal). Um Grunderwerbsteuer zu vermeiden, werden daher oftmals nicht die Grundstücke selbst, sondern Anteile an grundbesitzenden Unternehmen (shares) verkauft. Für diesen Fall fällt keine Grunderwerbssteuer an – jedenfalls dann nicht, wenn weniger als 95 Prozent der Unternehmensanteile erworben werden (Share Deal). Grunderwerbsteuer fällt erst an, wenn mindestens 95 Prozent dieser Unternehmensanteile (zum Beispiel Aktien) auf den Käufer übergehen.

Von dieser Gestaltungsmöglichkeit profitieren insbesondere große Marktteilnehmer. Um Grunderwerbsteuer zu vermeiden, führen sie oftmals solche Share Deals durch und bleiben mit maximal 94,9 Prozent gekauften Anteilen gerade unter der Grenze der Steuerpflicht. Bei einer Besteuerung von Share Deals würden sich der Handel mit großen Immobilienbeständen und die Fusion großer Wohnungsunternehmen weniger lohnen. Im Ergebnis würde die aus Verbrauchersicht hoch problematische Konzentration von Wohnungsbeständen in immer größeren Immobilienunternehmen eingeschränkt. Die Konzentration von Wohnungsbeständen in Händen großer Marktteilnehmer birgt die Gefahr steigender Mietpreise in Ballungszentren und schwächt die Position der Mieterinnen und Mieter gegenüber ihrem Vermieter.

Da durch Share Deals viele Immobilientransaktionen am Staat vorbei vollzogen werden, ist eine genaue Berechnung, wie viel Einnahmen der Gesellschaft

dadurch entgehen, nicht möglich. Schätzungen des Hessischen Finanzministeriums gehen im Zusammenhang von Share Deals mit Einnahmeverlusten in einer Größenordnung von bis zu 1 Mrd. Euro pro Jahr aus

Wir fragen die Bundesregierung:

Share Deals

1. Welche Kenntnisse hat die Bundesregierung darüber, wie sich das Volumen der Wohnimmobilientransaktionen in Deutschland seit 2000 entwickelt hat (bitte aufschlüsseln nach Jahren)?
2. Wie viele Immobilienverkaufsvorgänge darunter waren Wiederverkäufe (bitte aufschlüsseln nach Jahren)?
3. Wie haben sich die Volumina veräußerter Wohneinheiten in den in Frage 1 erfragten Transaktionen entwickelt (bitte aufschlüsseln nach Jahren, weniger als 100 Wohneinheiten, zwischen 100 und 799 Wohneinheiten, 800 oder mehr Wohneinheiten)?
4. Wie bewertet die Bundesregierung diese Entwicklung?
5. Welche Herausforderungen ergeben sich durch den zunehmenden und renditeorientierten Handel mit Wohnraum nach Ansicht der Bundesregierung für die Verfügbarkeit bezahlbaren Wohnraums in den Ballungszentren?
6. Nimmt die Bundesregierung wahr, dass der renditeorientierte Handel mit Wohnimmobilien in Gebieten mit Wohnraummangel an vielen Stellen zu Preisen erfolgt, die nicht oder nur unvollständig aus bestehenden Miethöhen in diesen Wohnimmobilien refinanziert werden können?
7. Besitzt die Bundesregierung Kenntnisse darüber, wie sich die Grunderwerbsteuereinnahmen seit 1989 entwickelt haben (bitte nach Bundesland aufschlüsseln)?
8. Besitzt die Bundesregierung Kenntnisse über das Volumen der Steuermindereinnahmen bei der Grunderwerbsteuer durch Share Deals (bitte nach Jahr und Bundesland aufschlüsseln)?
9. Bei welchen in der Datenbank „Wohnungstransaktionen“ des Bundesinstituts für Bau-Stadt- und Raumforschung im Zeitraum seit 1999 erfassten Wohnungstransaktionen handelte es sich um Share-Deals, in denen Anteile an einer Objektgesellschaft und nicht die Objekte selbst Gegenstand der Transaktion waren (bitte auflisten nach Jahr, verkaufende und kaufende Wohnungsgesellschaft, Anzahl der Wohneinheiten, Kaufpreis)?
10. In welchen der oben abgefragten Fälle lag die Übertragung von Anteilen und Anteilsvereinigungen an grundstückshaltenden Gesellschaften unterhalb der Quote von 95 Prozent und waren damit keine Erwerbsvorgänge im Sinne des aktuellen Grunderwerbsteuergesetzes?
11. In welchen der oben abgefragten Fälle trat der öffentliche Sektor (städtische oder kommunale Wohnungsgesellschaften oder sonstige Anstalten in öffentlichem Besitz) als Käufer auf?
12. In welchen der oben abgefragten Fälle trat der öffentliche Sektor (städtische oder kommunale Wohnungsgesellschaften oder sonstige Anstalten in öffentlichem Besitz) als Verkäufer auf?
13. In welchen der oben abgefragten Fälle waren Wohnungsunternehmen involviert, die Wohnungen in Berlin in ihrem Portfolio führen und um wie viele in Berlin gehandelte Wohneinheiten handelte es sich bei den jeweiligen Transaktionen?

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

14. In welchen der oben abgefragten Fälle handelte es sich um den Börsengang eines Wohnungsunternehmens bzw. um den sukzessiven Exit von Investoren über die Börse?
15. Wie hoch ist der Anteil von Share Deals an den gesamten Wohnungstransaktionen am deutschen Portfoliomarkt seit 1999 gemessen an der Anzahl der Transaktionen (bitte auflisten nach Jahr und nach Anteilskäufen von weniger und mehr als 95 Prozent)?
16. Wie hoch ist der Anteil von Share Deals an den gesamten Wohnungstransaktionen am deutschen Portfoliomarkt seit 1999 gemessen am Volumen der gehandelten Wohneinheiten (bitte auflisten nach Jahr und nach Anteilskäufen von weniger und mehr als 95 Prozent)?
17. Wie hoch ist der Anteil von Share Deals an den gesamten Wohnungstransaktionen am Berliner Portfoliomarkt im Zeitraum seit 1999 am Volumen der gehandelten Wohneinheiten (bitte auflisten nach Jahr)?

Gewerbesteuereffizienz

18. Besitzt das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung Erkenntnisse darüber, wie viele vermögensverwaltende Wohnungsunternehmen in Deutschland in der Rechtsform
    a) einer Kapitalgesellschaft
    b) einer Personengesellschaft mit ausschließlich juristischen Personen als Gesellschafter
    c) eines Einzelunternehmers bzw. Personengesellschaft mit natürlichen Personen als Gesellschafter betrieben werden?

    Wenn ja, wie hoch ist die Anzahl in den Gruppen a), b), c) und wie hoch ist deren Anteil am Immobilienbestand in Deutschland?
19. Sind dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung Fälle bekannt, in denen Wohnungsunternehmen zur Gewerbesteuereffizienz auf die sogenannte „erweiterte Grundbesitzkürzung“ nach § 9 Nummer 1 Satz 2 ff. GewStG zurückgegriffen haben?

    Wenn ja, um welche Fälle handelt es sich und gibt es Angaben oder Schätzungen, in welcher Höhe dadurch jeweils Gewerbesteuern eingespart werden konnten?

Bestand öffentlicher Wohnungsunternehmen

20. Besitzt das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung Erkenntnisse über den derzeitigen Bestand kommunaler und landeseigener Wohnungsunternehmen in Deutschland?

    Wenn ja, wie ist der derzeitige Bestand in Deutschland (bitte auflisten nach Region, Wohnungsbaugesellschaft und Wohneinheiten)?
21. Besitzt das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung Erkenntnisse über die Entwicklung des Bestands kommunaler und landeseigener Wohnungsunternehmen in Deutschland zwischen 1989 und 2016?

    Wenn ja, wie hat sich der Bestand zwischen 1989 und 2016 in Deutschland entwickelt?

Berlin, den 7. März 2017

Katrin Göring-Eckardt, Dr. Anton Hofreiter und Fraktion

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Satz: Satzweiss.com Print, Web, Software GmbH, Mainzer Straße 116, 66121 Saarbrücken, www.satzweiss.com
Druck: Printsystem GmbH, Schafwäsche 1-3, 71296 Heimsheim, www.printsystem.de
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlag GmbH, Postfach 10 05 34, 50445 Köln, Telefon (02 21) 97 66 83 40, Fax (02 21) 97 66 83 44, www.betrifft-gesetze.de
ISSN 0722-8333